Shobhana Jigarlal Doshi lwn Pendaftar Hakmilik Tanah dan Galian Johor (Lee Ee Khuan dan lain-lain, pencelah)

MAHKAMAH TINGGI (JOHOR BAHRU) — SAMAN PEMULA NO 24–10–1995
HAIDAR H
25 SEPTEMBER 1995

Undang-Undang Tanah — *Sekatan terhadap urus niaga — Kaveat — Rayuan terhadap keputusan Pendaftar Hakmilik mengetepikan kaveat — Sama ada saman pemula adalah tindakan yang teratur — Sama ada rayuan itu mesti mengikut prosedur yang tertentu — Kanun Tanah Negara 1965 s 418(2) — Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 A 55 k 13(1)*

Undang-Undang Tanah — *Sekatan terhadap urus niaga — Kaveat — Permohonan untuk pengetepian kaveat — Notis tentang pengetepian yang dicadangkan — Penyampaian — Notis disampaikan melalui surat berdaftar akuan terima — Pengkaveat menyatakan tandatangan penerima bukan dibuat olehnya — Sama ada penyampaian notis itu sah — Kanun Tanah Negara 1965 s 431(2)*

Undang-Undang Tanah — *Sekatan terhadap urus niaga — Kaveat — Kepentingan untuk mengkaveat — Sama ada benefisiari di bawah wasiat berhak memasukkan kaveat — Pentadbiran harta pusaka belum diselesaikan*

Pemegang harta ('simati') telah meninggalkan suatu surat wasiat di mana plaintif adalah salah seorang benefisiari harta-harta dan estet simati. Terdapat beberapa harta tanah ('harta tersebut') yang didaftar atas nama sebuah syarikat simati ('syarikat itu') yang merupakan sebahagian daripada harta pusaka dan estet yang dimiliki dan ditinggalkan oleh simati. Harta tersebut telah dijual oleh syarikat itu kepada tiga orang pembeli ('pencelah'). Plaintif terlebih dahulu telah memasukkan suatu kaveat persendirian atas harta tersebut untuk menjaga haknya sebagai seorang benefisiari harta pusaka dan estet simati. Pendaftar Hakmilik Tanah dan Galian, Johor ('defendan') telah membatalkan kaveat persendirian itu berdasarkan permohonan syarikat itu. Defendan telah menghantar notis dalam Borang 19C kepada plaintif melalui surat berdaftar akuan terima tetapi plaintif tidak mengambil apa-apa tindakan kerana beliau telah tidak menerima notis itu. Dengan demikian plaintif telah memfailkan saman pemula ini memohon perintah-perintah, antara lainnya, supaya defendan dengan segera membatalkan pengendorsan pembatalan kaveat itu. Pada masa pembicaraan saman pemula, peguam plaintif telah memohon untuk meminda tajuk saman pemula supaya membayangkan rayuan di bawah ss 417 dan 418 Kanun Tanah Negara 1965 ('KTN').

Diputuskan, menolak permohonan itu dengan kos:

(1) Adalah jelas sekali bahawa cara membuat rayuan terhadap sesuatu keputusan atau perintah oleh Pendaftar telah diperuntukkan di

bawah s 418(2) KTN dibaca bersama A 55 k 13 (1) Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 ('KMT'), iaitu melalui usul dan bukan saman pemula. Prosedur ini adalah eksklusif daripada acara lain. Di dalam memfailkan sesuatu usul, perlu disebutkan alasan-alasan rayuan dengan disokong oleh suatu afidavit dan dengan keterangan lisan, jika diarahkan oleh mahkamah. Jika cara lain digunakan ianya akan membawa prejudis kepada defendan dan pencelah (lihat ms 671B–E; *Hock Hua Bank Bhd v Leong Yew Chin* [1987] 1 MLJ 230 dan *Government of State of Pahang v Tengku Abdul Aziz & Anor* [1978] 2 MLJ 34 dibeza; *Land Executive Committee of Federal Territory v Harper Gilfillan Bhd* [1981] 1 MLJ 234 diikut).

(2) Di dalam kes ini plaintif telah tersilap anggap bahawa rayuan adalah cara yang betul oleh sebab terdapat suatu peruntukan spesifik untuk lanjutan sesuatu kaveat persendirian mengikut s 326 KTN. Plaintif sepatutnya memohon lanjutan masa mengikut A 3 k 5 KMT dan seterusnya memohon lanjutan kaveat itu di bawah s 326(2) KTN (lihat ms 671F–G).

Obiter:

(1) Mengikut seksyen 431(2) KTN, notis dalam Borang 19C yang dihantar dengan cara surat berdaftar akuan terima oleh Pendaftar akan dianggap sebagai penyerahan yang sah walaupun terdapat penafian bahawa tandatangan penerima telah dibuat oleh plaintif (lihat ms 672C).

(2) Plaintif, sebagai benefisiari di bawah wasiat simati, tidak ada kepentingan untuk memasukkan kaveat persendirian terhadap harta tersebut. Pentadbiran estet simati masih belum disempurnakan dan kepentingan plaintif belum ditentukan lagi (lihat ms 672I).

[English summary

The proprietor ('the deceased') had left a will under which the plaintiff was one of the beneficiaries of the deceased's properties and estate. There were a few properties ('the properties') which were registered under the name of the deceased's company ('the company') that formed part of the deceased's estate. The properties were sold by the company to three purchasers ('the interveners'). The plaintiff had earlier entered a private caveat against the properties to protect her rights as a beneficiary of the deceased's estate. The Pendaftar Hakmilik Tanah dan Galian, Johor ('the defendant') cancelled the private caveat based on the application by the company. The defendant had sent a notice in Form 19C by AR registered post to the plaintiff but she did not take any action because she did not receive the notice. Therefore, the plaintiff filed an originating summons praying for orders, inter alia, that the defendant forthwith cancel the endorsement of the cancellation of the private caveat. At the hearing

of the originating summons, the plaintiff's counsel applied to amend the title of the originating summons to reflect an appeal under ss 417 and 418 of the National Land Code 1965 ('the NLC'). A

Held, dismissing the application with costs:

(1) It was clear that the proper way to appeal against a decision or an order of the Registrar was provided under s 418(2) of the NLC read together with O 55 r 13(1) of the Rules of the High Court 1980 ('RHC'), that is by way of a motion and not an originating summons. The procedure was exclusive. In filing a motion, it was necessary to state the reasons for appealing supported by an affidavit and oral evidence, if it was directed by the court. If another mode was used, it would prejudice the defendant and the intervener (see p 671B–E; *Hock Hua Bank Bhd v Leong Yew Chin* [1987] 1 MLJ 230 and *Government of State of Pahang v Tengku Abdul Aziz & Anor* [1978] 2 MLJ 34 distinguished, *Land Executive Committee of Federal Territory v Harper Gilfillan Bhd* [1981] 1 MLJ 234 followed). B C D

(2) In this case the plaintiff had wrongly assumed that an appeal was the proper procedure as there was a specific provision for the extension of a private caveat in accordance with s 326 of the NLC. The plaintiff should apply for an extension of time under O 3 r 5 of the RHC dan then apply for an extension of the caveat under s 326(2) of the NLC (see p 671F–G). E

Obiter:

(1) Under s 431(2) of the NLC, the notice in Form 19C which was sent by way of AR registered post by the Registrar would be deemed as valid service although there was a denial that the acknowledging signature of the receiver was that of the plaintiff (see p 672C). F

(2) The plaintif, as a beneficiary under the will of the deceased, did not have an interest to lodge a private caveat against the properties. The administration of the deceased's estate was not completed and the plaintiff's interest was not yet ascertained (see p 672I).] G

Nota-nota

Untuk kes-kes mengenai permohonan untuk mengenepikan kaveat, lihat 8 *Mallal's Digest* (4th Ed, 1996 Reissue) perenggan-perenggan 2242–2323. H

Untuk kes-kes mengenai kepentingan untuk memasukkan kaveat lihat 8 *Mallal's Digest* (4th Ed, 1996 Reissue) perenggan-perenggan 2328–2380. I

Kes-kes rujukan

Government of State of Pahang v Tengku Abdul Aziz & Anor [1978] 2 MLJ 34

A *Hock Hua Bank Bhd v Leong Yew Chin* [1987] 1 MLJ 230
Land Executive Committee of Federal Territory v Harper Gilfillan Bhd [1981] 1 MLJ 234

Undang undang rujukan

B Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 A 3 k 5, A 55 k 13(1)
Kanun Tanah Negara 1965 ss 326, 417, 418(2), 431(1)(d), (2)

Zaman (*Zaman & Associates*) bagi pihak plaintif/pemohon.
A Rasid Sudin (*Penolong Penasihat Undang-undang Negeri*) bagi pihak defendan/responden.
C *Wong Kim Fatt* (bersama *Encik Hong*) (*Gulam & Wong*) bagi pihak semua pecelah.

Cur Adv Vult

Haidar H: Shobhana Jigarlal Doshi ('plaintif'), telah memfailkan saman pemula ini untuk perintah-perintah seperti berikut:
D

1 Satu perintah bahawa Pendaftar Hakmilik Tanah dan Galian Johor mengekalkan kaveat yang dimasuki oleh Shobhana Jigarlal Doshi pada 15 Julai 1994 ke atas harta tanah terkandung di dalam PN 4809, Lot 9355, Geran 45290 Lot 10579 dan Geran 45289 Lot 10578 di dalam Bandar Johor Bahru, dalam Negeri Johor Darul
E Ta'zim melalui Jilid No 909 Folio No 37.

2 Pendaftar Hakmilik Tanah dan Galian Johor dengan segera membatalkan [pengendorsan] pembatalan kaveat yang dibuat pada 18 Oktober 1994 di bawah kuasa s 326 Kanun Tanah Negara ke atas harta tanah terkandung di dalam PN 4807, Lot 9355, Geran 45290
F Lot 10579 dan Geran 45289 Lot 10578 dalam Bandar Johor Bahru, dalam Negeri Johor Darul Ta'zim.

3 Pendaftar Hakmilik Tanah dan Galian Johor dengan segera membatalkan [pengendorsan] pendaftaran pindahmilik yang dibuat pada 10 November 1994 bagi pindahmilik kesemua bahagian melalui
G Perserahan No 58251/94 Jilid 4548 Folio 20 daripada mendiang KP Doshi Holdings Sdn Bhd kepada Lee Ee Khuan dan Kong Kiong Tiong ke atas Suratan Hakmilik PN 4807 Lot 9359.

4 Pendaftar Hakmilik Tanah dan Galian Johor dengan segera membatalkan [pengendorsan] pendaftaran cagaran-cagaran kepada
H Kwong Yik Bank Bhd melalui Perserahan No 58252/94 Jilid No 3133 Folio 34 dan Perserahan No 58253/94 Jilid 3133 dan Folio 35 bertarikh 10 November 1994 ke atas Suratan Hakmilik PN 4807 Lot 9359.

5 Pendaftar Hakmilik Tanah dan Galian Johor dengan segera membatalkan [pengendorsan] pendaftaran pindahmilik yang dibuat
I pada 3 November 1994 bagi pindahmilik kesemua bahagian melalui Perserahan No 56822/94 Jilid 4542 Folio 49 daripada KP Doshi Holdings Sdn Bhd kepada Tok Teck Huat Holding Sdn Bhd ke atas Suratan Hakmilik Geran No 45289 Lot 10578.

6 Pendaftar Hakmilik Tanah dan Galian Johor dengan segera membatalkan [pengendorsan] pendaftaran pindahmilik yang dibuat pada 3 November 1994 bagi pindahmilik kesemua bahagian melalui Perserahan No 56823/94 Jilid 4542 Folio 50 daripada KP Doshi Holdings Sdn Bhd kepada Tok Teck Huat Holding Sdn Bhd ke atas Suratan Hakmilik Geran No 45290 Lot 10579.

7 Bahawa KP Doshi Holdings Sdn Bhd dikekalkan sebagai tuan tanah berdaftar ke atas kesemua kepingan tanah di bawah Suratan Hakmilik PN 4807, Lot 9359, Geran 45290, Lot 10579 dan Geran 45289 Lot 10578 di dalam Bandar Johor Bahru, Johor Darul Ta'zim berserta dengan bangunan yang terdiri di atasnya.

8 Bahawa Pendaftar Hakmilik Tanah dan Galian Johor tidak mendaftarkan sebarang pindahmilik ke atas hartanah-hartanah terkandung di dalam Suratan Hakmilik PN 4807, Lot 9359, Geran 45290 Lot 10579 dan Geran 45289 Lot 10578 sehingga mendapat perintah mahkamah sebaliknya.

9 Lain-lain relief yang mahkamah anggap perlu diperintahkan.

Saman pemula ini disokong oleh suatu afidavit yang difailkan oleh plaintif sendiri.

Fakta-fakta kes

Tanah-tanah Geran 45289, Lot 10578, Geran 45290, Lot 10579 dan Pajakan Negeri 4807, Lot 9359 ('harta tersebut') yang didaftar atas nama Syarikat KP Doshi Holdings Sdn Bhd ('syarikat tersebut') telah dijual oleh syarikat tersebut pada 23 Disember 1993 dan 21 Februari 1994 dengan harga RM3,635,240. Plaintif melalui laporan penilaian (eks 'SJD-15' dan 'SJD-16') telah mengatakan harga pasaran sebenar harta tersebut sepatutnya RM4,673,880.

Plaintif telah memasukkan suatu keveat persendirian pada 15 Julai 1994 melalui Borang 19B (eks 'SJD-3'). Alasan-alasan yang dinyatakan oleh plaintif mengenai kepentingannya di dalam harta tersebut adalah:

2.1 Saya adalah menantu perempuan yang sah di segi undang-undang kepada Kantilal P Doshi, simati dan adalah berhak serta merupakan salah seorang waris kadim atas harta pusaka dan estet simati.

2.2 Bahawa harta-harta tersebut di jadual suratcara ini yang berdaftar atas nama KP Doshi Holdings Sdn Bhd adalah merupakan antara sebahagian daripada harta pusaka dan estet yang dimiliki dan ditinggalkan oleh simati tanpa wasiat.

2.3 Sehingga ke tarikh ini dan sepanjang pengetahuan saya, tiada siapa dan/atau mana-mana pihak yang ada membuat permohonan menuntut hak dan milik atas harta-harta tersebut dan/atau mana-mana bahagian di atasnya.

2.4 Dalam hubungan ini, saya berpendapat tegas bahawa suatu kaveat persendirian perlu dan wajar didaftarkan sebagai mengikut harta-harta tersebut sebagai melindung kepentingan dan juga hak saya sebagai salah seorang antara waris kadim atas harta-harta pusaka dan estet simati.

A Dengan secara ringkas, kepentingan yang hendak dilindungi oleh plaintif adalah semata-mata untuk menjaga haknya sebagai salah seorang waris kadim atas harta-harta pusaka dan estet simati.

Tidak dipertikaikan bahawa Kantilal Prabhulal Doshi ('simati') meninggal dunia pada 1 Julai 1991 dan telah meninggalkan suatu surat B wasiat (eks 'SJD-2') di mana plaintif berserta suaminya berhak mendapat 25% daripada harta pusaka simati. Tidak dinafikan juga bahawa simati adalah pemegang saham 50% bersama Damayanti Kantilal Doshi 50% di dalam syarikat tersebut pada masa kematiannya.

Pada 21 November 1994 plaintif telah menerima dua pucuk surat C daripada Pendaftar Hakmilik Tanah dan Galian, Johor ('defendan') yang menyatakan Pendaftar telah memotong keveat persendirian plaintif pada 18 Oktober 1994 bagi harta tersebut (eks 'SJD-4' dan 'SJD-5'). Pembatalan kaveat persendirian, mengikut afidavit Jama bin Johan, Timbalan Pendaftar Hakmilik, Johor bagi pihak defendan (kandungan 6) adalah berdasarkan kepada permohonan syarikat tersebut pada 3 Ogos 1994 melalui Borang 9 D di bawah s 326 Kanun Tanah Negara 1965 ('KTN') untuk membatalkan kaveat persendirian plaintif (lihat eks 'JBJ-1').

Ekoran daripada permohonan syarikat tersebut defendan telah mengeluarkan suatu notis dalam Borang 19C bertarikh 5 Ogos 1994 kepada plaintif, iaitu, notis berkenaan dengan cadangan hendak memotong E kaveat persendirian plaintif setelah tamat tempoh dua bulan dari tarikh penyampaian Borang 19C tersebut (lihat ekshibit 'JBJ-2'). Notis dalam Borang C tersebut telah dihantar dengan cara surat berdaftar akuan terima (AR registered post) pada 13 Ogos 1994 di alamat seperti yang tertera di dalamnya, iaitu, 48M, Lorong 5, Jalan Nong Chik, 80100 Johor Bahru. Kad akuan terima telah diterima kembali oleh defendan pada 18 Ogos F 1994 dengan ruangan penerima telahpun ditandatangani (lihat eks 'JBJ-3A dan 3B').

Alamat yang tertera dalam Borang 19C dan kad akuan terima tersebut merupakan alamat yang terakhir plaintif yang diketahui oleh defendan sebagaimana yang tertera dalam Borang 19B (lihat eks 'SJD-3').

G Oleh sebab tindakan selanjutnya tidak diambil mengikut s 326(2) KTN oleh plaintif di dalam masa dua bulan mengikut notis dalam Borang 19C defendan telah memotong kaveat persendirian tersebut.

Walau bagaimanapun, plaintif telah membuat bantahan melalui peguamcaranya, Tetuan Zaman & Associates terhadap keputusan defendan H atas alasan bahawa plaintif telah tidak menerima sebarang notis atau dokumen mengenai cadangan memotong kaveat persendirian tersebut (lihat eks 'SJD-6').

Defendan telah menjawab surat bantahan peguamcara plaintif dengan menegaskan bahawa notis Borang 19C telah dihantar ke alamat plaintif I dan telah diakui penerimaannya oleh plaintif (lihat eks 'SJD-7').

Selanjutnya plaintif dan peguamnya telah hadir di pejabat defendan pada 21 December 1994 dan berjumpa dengan Jama bin Johan. Apabila ditunjuk tandatangan di atas kad berdaftar bertarikh 18 Ogos 1994, plaintif menafikan tandatangan itu adalah tandatangan beliau dan meminta Jama

bin Johan membetulkan 'kesilapan' yang berlaku dan beliau dinasihatkan oleh Jama bin Johan untuk mendapatkan suatu perintah mahkamah bagi pembetulan dibuat.

Dengan demikian plaintif memfailkan saman pemula ini pada 3 Januari 1995 memohon perintah-perintah seperti yang telah dinyatakan (kandungan 4).

Sementara itu, pembeli-pembeli harta tersebut memfailkan dua saman dalam kamar untuk mencelah di dalam saman pemula ini di bawah A 15, k 6(2) Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 ('KMT'), selepas saman pemula diserahkan kepada mereka oleh peguam plaintif pada 8 Julai 1995. Mereka adalah Lee Ee Khuan dan Kong King Tiong, pembeli bagi Lot 9359 dan Tok Teck Huat Holdings Sdn Bhd, pembeli bagi Lot 10578 dan Lot 10579 ('pencelah') (kandungan 10 dan 12).

Memandangkan bahawa plaintif dan defendan tidak ada bantahan terhadap kedua-dua saman dalam kamar itu, saya membuat perintah seperti dipohon.

Pindaan

Pada masa pembicaraan saman pemula ini pada 29 Julai 1995 En Zaman, peguam plaintif, saya percaya, selepas tersedar bahawa tindakan yang teratur yang perlu diambil seharusnya melalui suatu rayuan dibuat mengikut s 418 KTN, telah memohon secara lisan untuk membuat pindaan kepada saman pemula dengan merujuk kepada A 20 kk 5 dan 7 KMT. Pindaan yang dimaksudkan adalah dengan memasukkan ss 417 dan 418 KTN kepada tajuk saman pemula ini. Mengikut En Zaman, pindaan yang dicadangkan tidak akan membawa prejudis kepada pihak-pihak di dalam saman pemula ini. Seterusnya ia mengatakan bahawa plaintif telah mengambil tindakan di dalam jangka masa yang ditetapkan untuk membuat rayuan ke mahkamah mengikut s 418 KTN, iaitu dalam tiga bulan dari tarikh perintah defendan memotong kaveat persendirian pada 18 Oktober 1994. En Zaman telah juga menghujah bahawa s 418 tidak menentukan cara membuat rayuan.

Kedua-dua peguam bagi pihak defendan dan pencelah telah membantah terhadap permohonan pindaan tersebut. Kedua-dua pencelah di dalam saman-saman dalam kamar mereka melalui afidavit mereka telah juga menyuarakan ketidakbetulan tindakan plaintif melalui cara saman pemula yang telah diambil itu.

Bagi menjawab hujah En Zaman, adalah nyata bahawa cara membuat rayuan mengenai terhadap sesuatu keputusan atau perintah oleh Pendaftar diperuntukkan di bawah s 418(2) KTN dibaca dengan A 55 k 13(1) KMT.

Seksyen 418(2) KTN berbunyi:

> Any such appeal shall be made in accordance wlth the provisions of any written law for the time relating to civil procedure; and the Court shall make such order thereon as it considers just.

A Aturan 55 k 13(1) KMT berbunyi:

> Where under any written law an appeal lies from any decision of any person or body of persons to the High Court such appeal shall be to the High Court in the State where the decision was given *by motion* setting out the grounds of appeal, supported by affidavit and, if the Court so directs at the hearing, by oral evidence.

B

Adalah jelas sekali, pada pendapat saya, bahawa cara membuat rayuan telah diperuntukkan di bawah s 418(2) dibaca bersama A 55 k 13(1), iaitu, melalui usul dan bukan saman pemula. Dengan demikian hujahan En Zaman mengenai ketiadaan peruntukan cara membuat rayuan adalah C tidak berasas sama sekali. Di dalam memfailkan sesuatu usul, perlu disebutkan alasan-alasan rayuan dengan disokong oleh suatu afidavit dan dengan keterangan lisan, jika diarahkan oleh mahkamah.

Mengenai kes-kes *Hock Hua Bank Bhd v Leong Yew Chin* [1987] 1 MLJ 230 dan *Government of State of Pahang v Tengku Abdul Aziz & Anor* [1978] 2 MLJ 34, yang dirujuk oleh En Zaman bagi menyokong D permohonan plaintif, kes-kes tersebut tidak boleh dipakai oleh sebab ianya melibatkan pindaan kepada pliding. Di dalam kes ini permohonan plaintif adalah untuk menukarkan saman pemula kepada rayuan. Dengan demikian saya berpendapat permohonan plaintif adalah tidak teratur sama sekali untuk mahkamah menggunakan kuasa budi bicaranya.

E Di dalam konteks ini, mengikut kes *Land Executive Committee of Federal Territory v Harper Gilfillan Bhd* [1981] 1 MLJ 234, Mahkamah Persekutuan memutuskan prosedur rayuan yang diperuntukkan di bawah s 418 KTN adalah eksklusif daripada acara lain. Ianya menegaskan bahawa cara yang betul adalah rayuan di mana alasan-alasan rayuan perlu F dinyatakan. Jika cara lain digunakan ianya akan membawa prejudis kepada defendan dan pencelah.

Suatu perkara lagi yang saya ingin tegaskan di sini, adakah rayuan suatu cara yang betul untuk diambil di dalam hal ini memandangkan bahawa ada suatu peruntukan yang spesifik mengenai lanjutan sesuatu keveat persendirian mengikut s 326 KTN. Saya berpendapat plaintif telah G tersilap anggap bahawa rayuan adalah cara yang betul oleh sebab, sebagaimana yang saya telah katakan, ada suatu peruntukan spesifik di dalam hal ini. Pada pandangan saya, plaintif sepatutnya memohon lanjutan masa mengikut A 3 k 5 KMT (lihat juga kuasa di bawah Butir 8 Jadual kepada Akta Mahkamah Kehakiman 1964). Jika alasan-alasan yang H diberikan adalah kukuh, mungkin mahkamah boleh, dengan budi bicaranya, membenarkan permohonan itu dan seterusnya plaintif bolehlah memohon lanjutan di bawah s 326(2) KTN.

Dengan demikian, saya menolak permohonan pindaan plaintif dan seterusnya membatalkan saman pemula dengan kos.

I Walau bagaimanapun, sekiranya perintah saya itu dianggap salah, saya telah juga meneliti dan menimbang fakta-fakta permohonan plaintif serta dengan undang-undang yang berkaitan, di mana saya berpendapat plaintif akan juga gagal di dalam permohonannya itu.

(a) Notis di bawah s 431(1)(d) KTN

Alamat yang diberikan oleh plaintif di dalam permohonan untuk kaveat persendirian mengenai harta tersebut adalah 48M, Lorong 5, Jalan Nong Chik, 80100 Johor Bahru (lihat eks 'SJD-3').

Notis secara surat berdaftar akuan terima yang dikeluarkan melalui Borang 19C kepada plaintif oleh Pendaftar adalah kepada alamat yang sama juga (lihat eks 'JBJ-2'). Ini tidak dipertikaikan oleh plaintif, cuma beliau mengatakan tandatangan penerima bukanlah dibuat olehnya.

Sungguhpun penafian telah dibuat oleh plaintif, s 431(2) KTN adalah jelas bahawa penyerahan notis yang telah dibuat oleh Pendaftar mengikut s 431(1)(d) adalah penyerahan yang dianggap sah. Seksyen 431(1)(d) dan (2) KTN berbunyi:

> (1) Without prejudice to any other method of service, a notice may be served on a person or body for the purposes of the Act
>
> (a) ...
>
> (b) ...
>
> (c) ...
>
> (d) by sending the notice by pre-paid registered post to the person or body at an address for service given in pursuance of any provision of this Act or, where no such address has been given
>
> (i) at the person's usual or last known abode or place of business; or
>
> ...
>
> (2) A notice served by pre-paid registered post under paragraph (d) of subsection (1) shall be deemed to have been served at the time when the letter containing the notice would be delivered in the ordinary course of post; and *it shall be sufficient proof of service that the letter was properly addressed in accordance with that paragraph and placed in the post*:
>
> Provided that, where the letter is returned through the post undelivered, the notice shall not be deemed to have been served.
>
> (Tekanan dibuat oleh saya.)

Dengan demikian tiada alasan bagi plaintif sekarang ini mempertikaikan kesahan penyerahan notis tersebut. Atas alasan ini sahaja plaintif gagal di dalam permohonannya.

(b) Kepentingan untuk berkaveat

Adalah jelas juga bahawa plaintif langsung tidak ada kepentingan untuk memasukkan keveat persendirian terhadap harta tersebut.

Ini terbukti kerana alasan memfailkan kaveat persendirian adalah atas kepentingannya sebagai benefisiari sahaja di bawah wasiat simati. Pentadbiran estet simati masih belum disempurnakan dan kepentingan plaintif belum ditentukan lagi. Lagipun harta tersebut didaftar atas nama KP Doshi Holdings Sdn Bhd di mana simati mempunyai saham sebanyak 50% dan plaintif langsung tidak ada saham di atas dirinya sendiri.

A Plaintif juga bukanlah seorang yang disenaraikan di bawah s 323 KTN yang boleh memasukkan kaveat persendirian. Plaintif bukanlah seorang benefisiari di bawah mana-mana amanah yang terlibat dengan harta tersebut.

Satu lagi alasan yang dikemukakan oleh plaintif adalah mengenai B harga pasaran yang sebenar mengenai harta tersebut.

Isu ini adalah tidak relevan oleh sebab di dalam penghakiman di dalam kes Usul Pemula No 25–32–1994 yang melibatkan plaintif, di mana plaintif bersama suaminya telah memohon untuk membatalkan perlantikan Damayanti Kantilal Doshi dan Jogesh Kantilal Doshi sebagai wasi-wasi C estet simati, saya telah menyatakan jika apa yang dikatakan oleh mereka benar, mereka ada remedi berasingan untuk mengambil tindakan mengenai apa-apa kerugian yang dialami oleh mereka.

(c) Injunksi

Injunksi telah diperolehi oleh plaintif pada 29 November 1994 dan D pembelian harta tersebut telah selesai sebelum 29 November 1994 dan dengan demikian injunksi tersebut tidak ada kesan dengan penjualan yang telah dibuat dan demikian adalah satu isu yang tidak relevan di dalam kes ini.

(d) Kes Notis Pemula No 25–32–1994

E Kes ini yang pada dasarnya adalah untuk pembatalan perlantikan waris-waris, sepertimana wasiat simati, adalah tidak juga relevan langsung dengan kes ini.

Dalam hal yang sedemikian, saya juga berpendapat plaintif tidak ada alasan-alasan yang kukuh untuk mendapat perintah-perintah sepertimana F dipohon dengan bergantung kepada kes notis pemula tersebut.

Saya berpuas hati bahawa tindakan plaintif memfailkan kaveat persendirian adalah remeh dan menyusahkan. Dengan demikian permohonannya itu hendaklah dibuang dengan kos.

G *Permohonan ditolak.*

Dilaporkan oleh Ng Kian Pin

H

I